

Commune d'
Ecrosnes

Eure-et-Loir

rue de la Mairie - 28230 Ecrosnes - Tél : 02 37 31 56 07

2ème Modification du Plan Local d'Urbanisme



DELIBERATIONS

1

- ▶ 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 20 décembre 2017
- ▶ Prescription de la 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme le 30 septembre 2021
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 17 août au 17 septembre 2022
- ▶ 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 novembre 2022

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire
du 17.11.2022
approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune d'Ecrosnes
Le Président,

PHASE :

Approbation

 **en perspective**
urbanisme & aménagement

En Perspective Urbanisme et Aménagement

4bis, rue Saint Barthélémy - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : agence@enperspective-urba.com



Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire

Jeudi 30 septembre 2021

n° 21_09_23

Objet de la délibération :

**PLU d'Ecrosnes :
prescription de la
modification n°2**

Nombre de conseillers :

En exercice : 64
Présents : 48
Pouvoirs : 14
Votants : 62

Date de la convocation :

24/09/2021

Secrétaire de séance :

Catherine DEBRAY

L'an deux mille vingt-et-un, le 30 septembre à 19h30, les membres du conseil communautaire de la communauté de communes des Portes Euréliennes d'Île-de-France se sont réunis, en séance ordinaire, salle de Savonnière à Epernon, sous la présidence de Monsieur Stéphane LEMOINE.

Etaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers communautaires :

Cathy LUTRAT (*suppléante de Robert DARIEN*), Jean-Luc DUCERF, Youssef AFOUADAS, Sylvie ROLAND, Jean-Pierre ALCIERI, Sylviane BOENS, Stéphane LEMOINE, Bénédicte PROUTHEAU (*suppléante de Gérald GARNIER*), Éric SEGARD, Gérard WEYMEELS, Laurent DAGUET, Dominique MAILLARD, Guilaine LAUGERAY, Jean-Noël MARIE, Annie CAMUEL, François BELHOMME, Béatrice BONVIN-GALLAS, Armelle THERON-CAPLAIN, Simone BEULE, Bruno ESTAMPE, Patrick OCZACHOWSKI, Yves MARIE, Nathalie BROSSAIS, Bruno ALAMICHEL, Anne BRACCO, Jean-Pierre RUAUT, Pierre GOUDIN, Francisco TEIXEIRA, Bertrand THIROUIN, Patricia BERNARDON, Bertrand DE MISCAULT, Nicolas DORKELD, Marie José GOFRON, Gérald COIN, Chrystel CABURET, Yves VAN LANDUYT, Daniel MORIN, Carine ROUX, Michel CRETON, Patrick LENFANT, Catherine DEBRAY, Isabelle FAURE, Michael BLANCHET, Arnaud BREUIL, Serge MILOCHAU, Philippe AUFFRAY, Thierry DELARUE, Christian GUILBERT (*suppléant de Jocelyne PETIT*)

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Cécile DAUZATS donne pouvoir à Youssef AFOUADAS
Elisabeth LEVESQUE donne pouvoir à Éric SEGARD
Xavier-François MARIE donne pouvoir Patrick LENFANT
Jean-François BULIARD donne pouvoir à Jean-Pierre RUAUT
Jacques GAY donne pouvoir à Simone BEULE
Denis DURAND donne pouvoir à François BELHOMME
Eric TABARINO donne pouvoir à Bruno ALAMICHEL
Michelle MARCHAND donne pouvoir à Stéphane LEMOINE
Patrick KHOL donne pouvoir à Jean-Pierre RUAUT
Nicolas PELLETIER donne pouvoir à Serge MILOCHAU
Michel DARRIVIERE donne pouvoir à Annie CAMUEL
Ann GRÖNBORG donne pouvoir à Arnaud BREUIL
Emmanuel MORIZET donne pouvoir à Laurent DAGUET
Philippe RENAUD donne pouvoir à Christelle CABURET

Absents excusés :

Pascal BOUCHER, Marc MOLET

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme d'Ecrosnes a été approuvé par délibération municipale en date du 13 décembre 2013 et fait l'objet d'une première modification de droit commun approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 20 décembre 2017. La première modification portait sur l'ajustement des limites des zones 1AU et 2AU du Plan Local d'Urbanisme et concernait en même temps l'inversion du processus d'urbanisation desdites zones (voir schémas ci-dessous).

Il est indiqué que la commune a exprimé son intention et sa volonté d'ouvrir à l'urbanisation à court terme la zone 2AU du Plan Local d'Urbanisme d'Ecrosnes.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme stipule : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Ce projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Ecrosnes sera notifié aux personnes publiques associées avant qu'une enquête publique ne soit organisée. La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sera par la suite approuvée par délibération du Conseil communautaire.

Sur la frange Est du territoire communautaire, la commune d'Ecrosnes se localise également sur les limites du département et de la région. La commune est constituée d'un petit village et de trois hameaux : Ecrignolles, Jonvilliers et Giroudet ainsi que de quelques écarts d'urbanisation : les fermes de Chagny, de la Chaudière et de Pourras. Ecrosnes bénéficie d'une relative proximité de Paris et de Chartres tout en restant située en dehors des grands axes routiers. Depuis près de 50 ans, la commune enregistre une croissance démographique constante, largement entretenue par un solde migratoire positif, en raison de sa localisation sur les franges franciliennes. La commune fait état de 847 habitants au dernier recensement.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	421	461	563	719	742	778	842	847
Densité moyenne (hab/km ²)	18,1	19,8	24,2	30,9	31,9	33,4	36,2	36,4

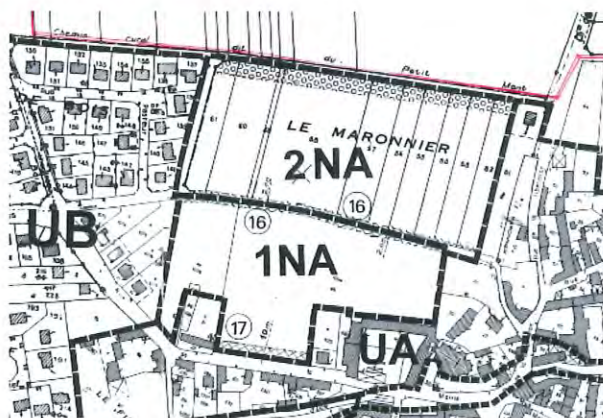
(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

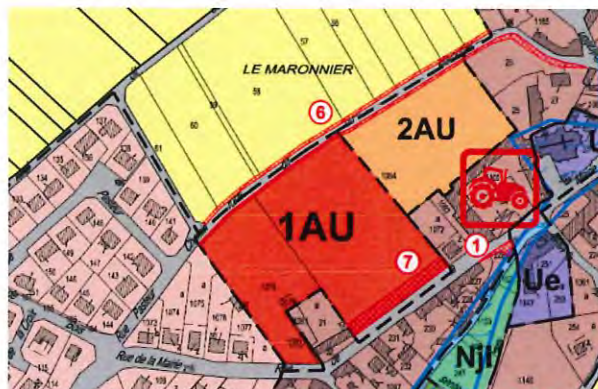
1. Historique de l'évolution de la zone à urbaniser dite « le Marronnier »

Le secteur du Marronnier est déjà un secteur stratégique de développement résidentiel dans le Plan d'Occupation des Sols de 1988. Dans le cadre la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme, cette volonté a été partiellement reprise. En ce sens, seule l'ancienne zone 1NA s'est vu maintenue en zone à urbaniser ; la zone 2NA ayant, quant à elle, été affectée à un statut agricole. Les deux zones à urbaniser prévues au POS présentaient des emprises trop importantes au regard de la logique de modération de consommation de l'espace engagée par le PLU.



Extrait du POS de 1988

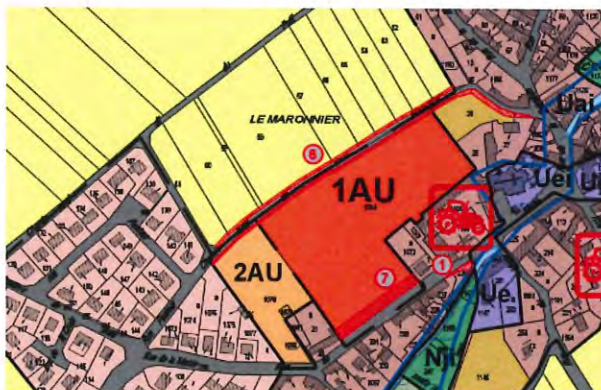
Ainsi, seule une des deux zones a été retenue dans le PLU (ex-zone 1NA du POS transformée en zone AU dans le PLU). Pour éviter une urbanisation trop subite, ce secteur a été scindée en deux zones à urbaniser à court et à long terme (1AU et 2AU).



Extrait du PLU de 2013

Très rapidement, il s'est toutefois avéré que cette stratégie n'était pas assez efficiente dans sa dimension opérationnelle et fonctionnelle. En effet, la demande de logements sans cesse croissante, la volonté d'accueillir de jeunes ménages pour limiter la baisse des effectifs scolaires, la difficulté à mobiliser une partie du foncier de la zone 1AU, ont conduit la commune à exprimer sa volonté de modifier son PLU en 2017.

Les zones 1AU et 2AU ont ainsi vu leurs limites modifiées et leur temporalité évoluée.



Extrait du PLU modifié en 2017

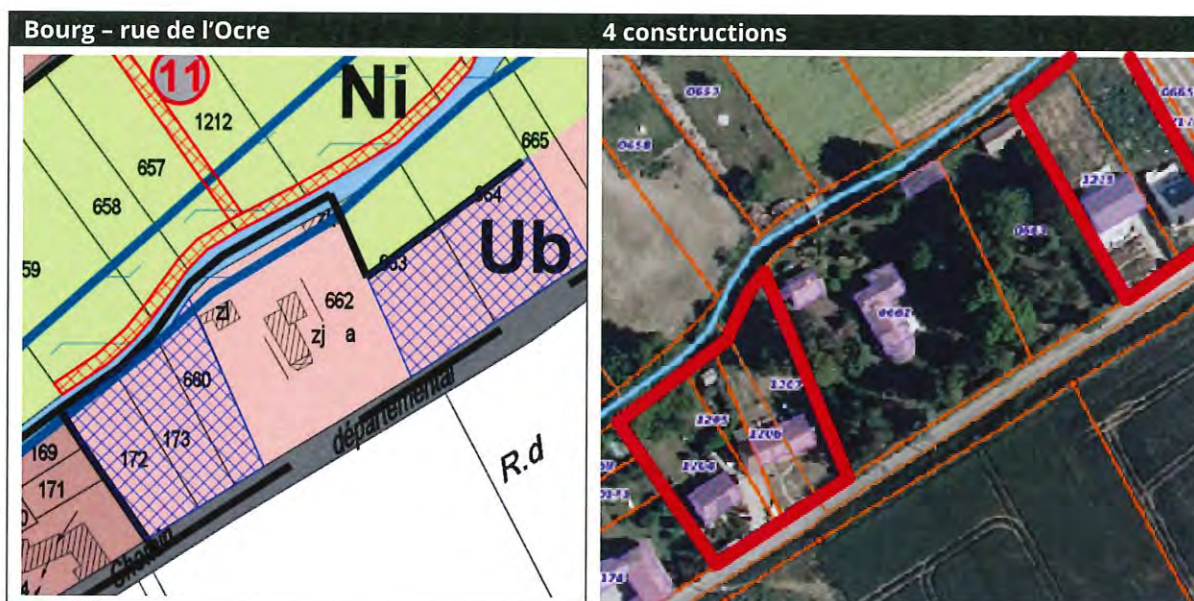
La zone 1AU du PLU est en cours de finalisation et son occupation sera optimale courant 2022. Sur cette zone de 1.63 hectare ont été construits 23 constructions individuelles, respectant la densité prescrite par le PLU en vigueur de 14 logements à l'hectare.

2. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite du Marronnier :

A. Les terrains ayant été bâtis depuis l'approbation du PLU

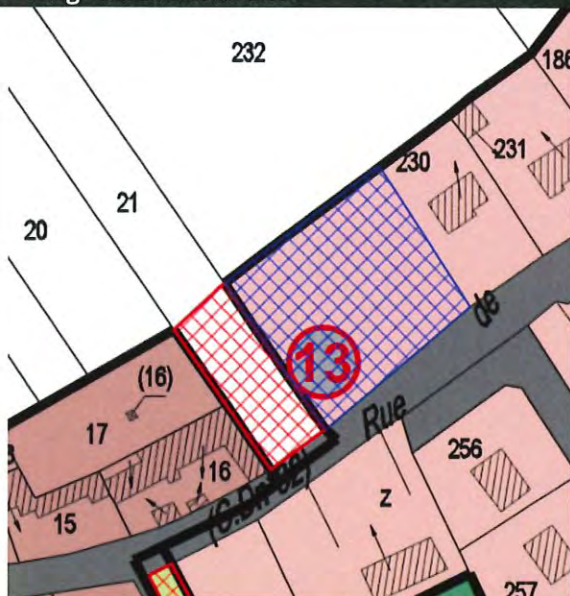
Si depuis 2017, le développement de la commune s'est opéré essentiellement sur la zone à urbaniser (1AU) du PLU avec la construction de 23 maisons individuelles, l'optimisation de l'enveloppe bâtie reste un objectif majeur comme le stipule le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dès lors, et pour bien appréhender le besoin d'ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU, il faut faire un parallèle avec l'occupation des espaces en creux depuis le même laps de temps et considérer qu'en dehors de la zone 1AU, 7 maisons ont été construites en zone urbaine comptabilisant ainsi la réalisation de 30 constructions individuelles depuis l'approbation du PLU.



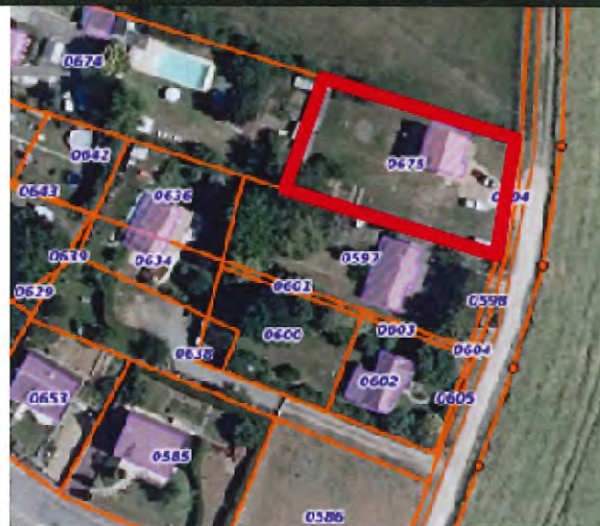
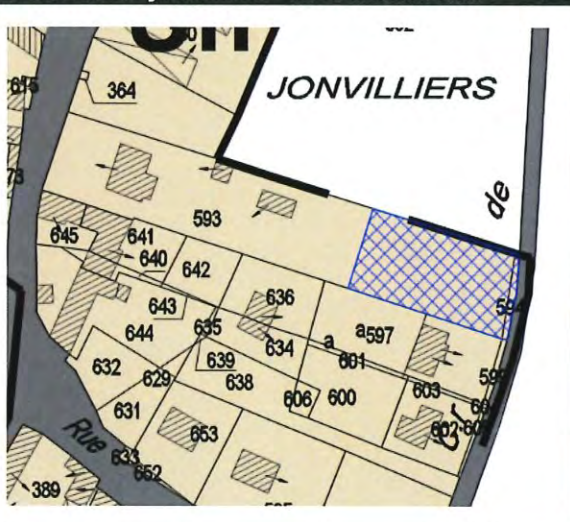
Bourg - Rue de Chartres

2 constructions



Hameau de Jonvilliers - rue Lucien Petit

1 construction



B. L'inadéquation entre les projections démographiques du PLU et les tendances démographiques constatées

Selon le dernier recensement de l'INSEE, la croissance moyenne annuelle constatée à l'échelle communale est de l'ordre de +0.1%. Lors de son élaboration, le PLU prévoyait un taux de croissance moyen annuel d'environ 1%.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,3	2,9	3,1	0,4	0,5	1,6	0,1
due au solde naturel en %	-0,3	-0,3	0,6	0,3	0,3	0,6	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,6	3,2	2,5	0,0	0,2	1,0	-0,2
Taux de natalité (‰)	11,8	9,6	13,5	9,9	9,7	12,2	9,7
Taux de mortalité (‰)	14,4	12,7	7,6	6,5	6,3	6,2	6,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.



Cette différence est notamment due à une estimation erronée du desserrement des ménages et des besoins résidentiels nécessaires au maintien des effectifs démographiques. En effet, depuis l'approbation du PLU, le nombre de personnes par ménage a diminué plus rapidement que le document ne le prévoyait. Les besoins en logement liés au desserrement des ménages étaient estimés à 12 logements considérant que le nombre de personnes par ménage au cours de la prochaine décennie (à l'horizon 2023) allait tendre à 2,5, or, il s'avère que le nombre de personnes par ménage atteint désormais 2,4. En conséquence, les besoins en matière de logements pour maintenir une population constante ont été sous-estimés dans le PLU.

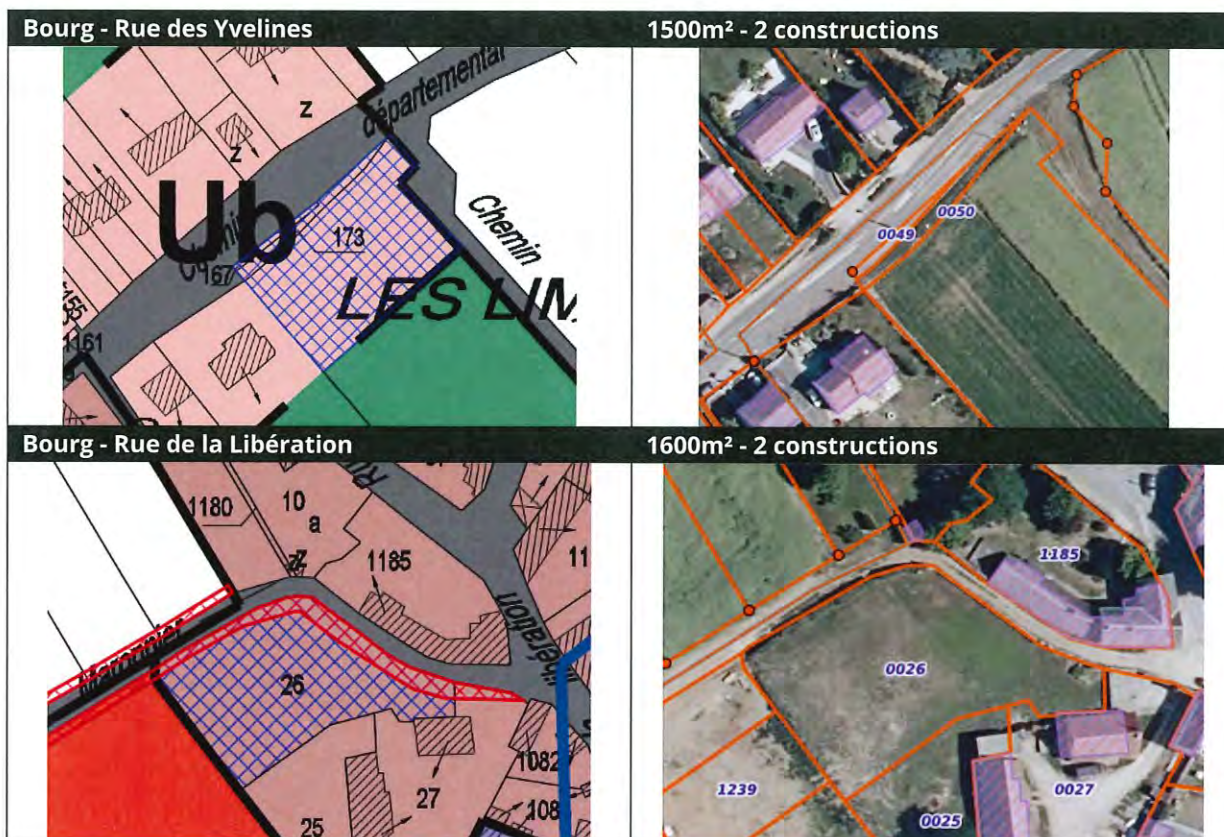
Il convient malgré tout de modérer ce constat sur les projections démographiques. En effet, l'avènement de la zone à urbaniser (1AU) et ses 23 logements en cours de construction, associés aux 7 maisons construites en zone urbaine, permettront en 2022 à la commune, depuis l'approbation du PLU en 2013, d'accueillir environ 72 habitants supplémentaires ((23+7) x 2,4), soit une population estimée à 914 habitants. La commune aura enregistré un taux de croissance moyen annuel sur la période 2013-2022 d'environ +0,9%.

A cette donnée, il convient également de corréliser la dynamique constructive observée. Dans le PLU, était entrevue la mobilisation d'espaces « en creux » dans l'enveloppe bâtie ; en ce sens, une vingtaine de logements étaient théoriquement envisagés dans ces espaces.

En fonction du bilan dressé ci-dessus, seules 7 constructions ont été effectivement réalisées. Ainsi, au sein des zones urbaines existent encore à ce jour des espaces mobilisables, précisés ci-après.

C. Le potentiel foncier disponible

Considérant leur situation en zone urbaine et l'intention des propriétaires quant à l'acte de construire, sont recensés au sein des enveloppes bâties (bourg et hameaux) quelques terrains constructibles.



Bourg - Rue de Chartres

**700m² - 1 construction théorique /
1 construction réalisée en 2021**



Hameau de Jonvilliers - Rue d'Eperon

1200m² - 2 constructions (CU déposés)



La commune dispose donc actuellement d'un potentiel en espaces « en creux » dans le tissu urbain d'environ **5000 m²** pouvant être mobilisés pour la réalisation d'environ **7 nouveaux logements**.

Si la densité constructive apparaît moyenne (environ 14 logements à l'hectare), il convient de préciser que la géométrie des parcelles, leur taille et leur localisation (à proximité de corps de ferme notamment) ne permet guère d'envisager une densité constructive plus conséquente. Hormis quelques exceptions, ces espaces « en creux » font état de petites et moyennes surfaces, qui ne répondent pas forcément aux besoins nécessaires pour une opération d'aménagement d'ensemble.

De surcroit, depuis l'approbation du PLU, certains terrains identifiés considérés comme constructibles n'ont pas fait l'objet d'intention d'aménagement de quelque nature que ce soit. Dans les projections résidentielles du PLU de 2013, le phénomène de rétention foncière n'avait pas été pris en considération. Celle-ci s'explique par la diversité des propriétaires concernés et par la nature même des terrains (jardins, potagers, localisation...) : les intentions des propriétaires fonciers n'étant pas coordonnées avec les objectifs de développement fixés par la commune à travers son PLU.

C'est une des raisons pour laquelle la communauté de communes, à la demande de la commune d'Ecroshes, souhaite revoir le phasage de cette zone 2AU afin de poursuivre les perspectives de développement démographique entérinées dans le PLU.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 2AU dite du Marronnier

La zone 2AU couvre une assiette foncière de 5 100 m² dans la continuité du lotissement du Marronnier (zone 1AU). Il s'agit d'un espace résiduel intercalé entre le dernier lotissement de la commune (du Marronnier) et d'autres lotissements (rue Pasteur).



La communauté de communes retient l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pour les raisons suivantes :

- La finalisation de l'aménagement de ce quartier dans le respect des principes retenus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la première modification du PLU (densité nette de 14 logements à l'hectare, soit **6 constructions**),
- La possibilité de mobiliser le foncier à court terme, contrairement aux espaces en creux inscrits en zone urbaine (rétention foncière),
- La mobilisation d'un terrain agricole enclavé et difficilement exploitable,
- L'accessibilité à la zone et sa desserte par les réseaux,
- La mise en œuvre de la dernière zone à urbaniser du PLU avant la mise en place du PLUi des Portes Euréliennes d'Île-de-France.

En tout état de cause, l'aménagement de la zone 2AU conjugué avec les potentialités offertes par les terrains inscrits en zones urbaines font état de 13 constructions théoriques. Ces constructions sont en mesures d'accueillir environ 31 habitants supplémentaires ((7+6) x 2.4). A 10 ans la population de la commune devrait atteindre 945 habitants suivant une croissance moyenne annuelle de +0.33%/an.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'autoriser le conseil communautaire à engager la modification de droit commun du PLU d'Ecrosnes

DECIDE de valider les justifications sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU d'Ecrosnes.

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification de PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées pour avis avant le début de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification sera éventuellement amendé et complété pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de l'avis du commissaire enquêteur établi dans le cadre de l'enquête publique, avant d'être approuvé par délibération du conseil communautaire.

La délibération d'approbation fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes et en mairie d'Ecrosnes durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal habilité à diffuser des annonces légales dans le département.

Epernon, le 30 septembre 2021

Le Président,

Stéphane LEMOINE

